GBS
RAUM ZUM LEBEN

Gemietlich

Ausgabe 9
Juni 2018

Kundenzeitschrift der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft Saarlouis

Wir wünschen Ihnen eine schöne, entspannte Sommerzeit.

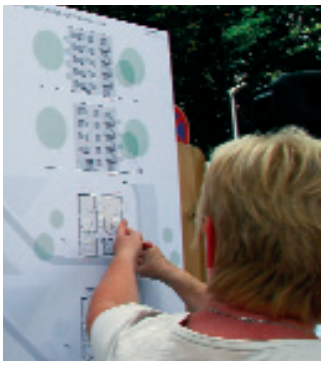
Ihr GBS-Team

Fotolia

Hohe Nachfrage nach Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum in Saarlouis.....

April 2018 – Luftaufnahme Baubeginn im Husarenweg

10.08.2017 – Vorstellung des Bauvorhabens beim Mieterfest im Husarenweg



Oberbürgermeister Peter Demmer und der Geschäftsführer der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft Saarlouis (GBS), Knut Kempeni, begrüßen die von Minister Boullion angekündigten Verbesserungen bei der Wohnraumförderung. Diese müssten jetzt zeitnah erfolgen, um weitere, anvisierte Projekte, wie beispielsweise in Saarlouis-Roden in der Herrenstraße, nicht noch weiter nach hinten schieben zu müssen.

Am aktuellen Neubauprojekt im Husarenweg zeigt sich der überproportionale Anstieg der Baukosten der letzten Jahre. Die Ursache liegt in den deutlich höheren Anforderungen an Gebäude zu Energieeffizienz, Schallschutz, Barrierefreiheit, aber auch in deutlich gestiegenen Baustoffpreisen und Herstellungskosten. Ohne deutliche Anhebung der öffentlichen Förderung sind die Mieten für Beschäftigte im unteren und mittleren Einkommensbereich für eine Neubauwohnung oder Wohnungen nach einer gesetzlich angestrebten energetischen Modernisierung nur schwer oder nicht mehr zu bezahlen. Fördert man den Bau nicht, müssen die staatlichen Unterstützungen wie Wohngeld bzw. Kosten der Unterkunft deutlich angehoben werden.

Knut Kempeni führte hierzu weiter aus: Wenn wir als sogenannter Bestandshalter bauen, dann achten wir auf Qualität und Funktionalität und haben das Ziel, auch die (Betriebs-)Nebenkosten für die Mieter langfristig auf einem möglichst günstigen Niveau zu erhalten.

Nach der Winterpause wurde am 26. März 2018 der „Startschuss“ für den Bau von zwei Neubauten im Husarenweg (wir berichteten in der GeMIETlich-Ausgabe 8) gegeben. Insgesamt 19

10.08.2017 – Mit dem Abriss des entmieteten Anwesens Husarenweg 10 wird Platz geschaffen für den geplanten Neubau.

bezahlbare Wohnungen, davon 10 Sozialwohnungen, entstehen in Verlängerung des Bestandsgebäudes Husarenweg 10. Die GBS investiert hier rd. EUR 3,3 Mio.

Neben der Gebäude-Energieeffizienz sind alle Wohnungen barrierefrei. Die künftigen Mieter werden die Möglichkeit haben, über die auf den beiden Dächern installierte Solaranlage und den dazwischengeschalteten Stromspeicher ökologisch günstigen Haushaltsstrom zu beziehen und ggf. vorhandene Elektrofahrzeuge wie E-Fahrrad, -Roller oder -Pkw aufzuladen. Vorgesehen ist darüber hinaus die Installation einer zentralen Paketstation für das Wohnquartier, womit Zustellern und Mietern das diesbezügliche Handling deutlich erleichtert werden soll.

Wenn alles gut verläuft und die Witterung mitspielt, werden noch vor Ostern 2019 die ersten Mieter einziehen können.

Wohnanlage Beim Fischweiher in Saarlouis-Fraulautern erhält neuen Anstrich und Restmüllschleusen.....

Vor dem neuen Anstrich der Fassaden der Gebäude Beim Fischweiher 1-7 werden zurzeit die separaten Eingangsbereiche der Wohnungen in den Untergeschossen saniert und neu mit Boden- und teilweise Wandfliesen gestaltet. Darüber hinaus mussten Baumwurzeln, die sich giebelseitig den Weg in die Außendämmung/-isolierung gebahnt hatten, aufwendig entfernt und die Flächen wieder neu hergestellt werden.

Um zukünftig Fremdeinwürfe in die bereitgestellten Müllcontainer zu vermeiden und eine gerechtere, nutzerabhängige Müllabrechnung erstellen zu können, werden neue, sogenannte Restmüllschleusen installiert. Nur mit einem Transponder können die Mieter zukünftig den Mülleinwurf öffnen. An anderen Objekten hat sich diese Technik sehr bewährt.

WEG-Seite

Oft gestellte Fragen beim Wohnungseigentumswechsel
man könnte es auch überschreiben „Warum wird alles immer komplizierter?“

Zahlungspflicht des Verkäufers

In fast allen Verträgen beim Verkauf von Eigentumswohnungen findet sich im Absatz zu Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Satz “Mit der Übergabe übernimmt der Käufer die Nutzungen und Lasten für die erworbene Einheit.“ Oder es wird vereinbart, dass „Nutzen und Lasten mit Kaufpreiszahlung auf den Erwerber übergehen“.

Diese Vereinbarungen haben allerdings, und das ist den meisten Verkäufern/Käufern nicht bewusst, nur im Innenverhältnis der Vertragspartner rechtliche Auswirkungen. Die nach dem Kauf eingetragene Auflassungsvormerkung bedeutet auch nicht, dass Nutzen und Lasten auf den Käufer übergehen. Die Auflassungsvormerkung bedeutet lediglich, der „Käufer hat die Absicht die Wohnung zu erwerben“. Erworben hat er die Wohnung erst mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch. In den heutigen Zeiten kann beim Saarländischen Grundbuchamt von Kaufvertrag über die Auflassungsvormerkung bis zum Eintrag ins Grundbuch als Eigentümer, je nach Voraussetzungen, was im Grundbuch gelöscht werden muss, eine Zeitspanne von bis zu vier Monaten vergehen. In dieser Zeit, also vom Notartermin bis zum Eintrag ins Grundbuch, ist der Verkäufer weiterhin gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) insgesamt verpflichtet, dies betrifft im Einzelnen auch die Zahlung des Hausgeldes, selbst wenn im notariellen Vertrag andere Vereinbarungen getroffen wurden. Das Wohnungseigentumsgesetz spricht immer von den Rechten und Pflichten des Wohnungseigentümers, **Eigentümer wird man erst mit Eintrag ins Grundbuch.**

Empfänger der Jahresabrechnung

Analog dazu ergibt sich die Frage „An wen und in welcher Form wird die Jahresabrechnung erstellt?“. Hier ist erst einmal festzustellen, dass die Jahresabrechnung nicht für den Wohnungseigentümer, sondern für die Sondereigentumseinheit erstellt wird. Die Jahresabrechnung hat der Verwalter stets gegenüber demjenigen vorzunehmen, der am Tag der Abrechnungserstellung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Für jedes Sondereigentum wird somit eine Abrechnung für das Wirtschaftsjahr erstellt, unabhängig davon, ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Verkäufer und Käufer müssen nach Abrechnungserstellung im Innenverhältnis gemäß der im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarung miteinander abrechnen. Die Haftung des Erwerbers beschränkt sich hier auf die Abrechnungsspitze.

Kommentar von Knut Kempeni:
Entgegen vieler Ankündigungen wird der bürokratische Aufwand immer größer. So soll eine Hausgeldabrechnung verständlich sein, gleichzeitig fordert der Gesetzgeber bzw. die höchste Rechtsprechung die Unterbringung von diversen Daten und Informationen und im Ergebnis eine „Abrechnungsspitze“. Sprechen wir erst gar nicht über die Diskrepanz zum Mietrecht (Betriebskostenabrechnung). Wir hatten es immer so gehalten, dass der Kunde aus seiner Abrechnung die wichtigsten Daten verständlich vorliegen hat und für den Fall, dass er Detailangaben benötigt, wir diese gerne ergänzend bereitstellen. Wir haben durch ein Gerichtsurteil gelernt und umgestellt und versuchen, trotzdem die Abrechnung noch so verständlich wie möglich zu halten.

Aber kommen wir zu dem Beispiel Eigentumswechsel zurück. Auch hier war es für uns selbstverständlich, dass wir auf der Basis einer zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Übernahme von Kosten, Nutzen und Lasten das Hausgeld anforderten und die Einzelhausgeldabrechnung zu diesem Stichtag erstellten. Die Rechtsprechung und gelebte Praxis ermöglichen uns allerdings die Beibehaltung der bisherigen Praxis nicht, dass wir zum Bedauern und Unverständnis der Betroffenen davon Abstand nehmen mussten.

Sei es wie es ist, wir werden Ihnen auch zukünftig fachkompetent zur Seite stehen und uns trotzt des stetig steigenden Aufwandes die Zeit für das gemeinsame Gestalten nehmen.

Informationsveranstaltung für WEG-Verwaltungsbeiräte

„Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats“

Die GBS bietet für Mitglieder von Verwaltungsbeiräten bzw. am Thema interessierte Miteigentümer der von ihr verwalteten Immobilien eine kostenlose Informationsveranstaltung an.

Als Referent konnte Herr Rechtsanwalt Dr. Klaus Geiben gewonnen werden. Die Veranstaltung findet am Dienstag, 23.10.2018, von 16.30 bis ca. 18.00 Uhr in Saarlouis statt.
Anmelden können Sie sich formlos bei dem / der für Sie zuständigen Verwalter/in bzw. per E-Mail an info@gbs-sls.de.

Fassade der beiden ZAB-Gebäude in Neunkirchen im neuen Antlitz

Die seit der Baufertigstellung im Jahre 1993 bzw. 1995 von der GBS GmbH Saarlouis verwalteten Gebäude in Neunkirchen Boxbergweg 1 und 3 haben einen Fassadenneuanstrich erhalten bzw. erhält der Boxbergweg 1 derzeit einen Fassadenneuanstrich.

Beide Häuser sind unter dem Begriff „das Blaue und Rosa Haus“ ein Begriff in Neunkirchen und Umgebung. Das „Blaue Haus“ feiert im Oktober dieses Jahres sein 25-jähriges Bestehen. Auf einer Nutzfläche von 5.413 qm befinden sich seit 25 Jahren über 15 Facharztpraxen, eine Apotheke und Büros. Für Patienten und Besucher des Hauses stehen 160 Parkplätze zur Verfügung. Im vergangenen Jahr wurde ein Fassadenneuanstrich vorgenommen, der die in die Jahre gekommene blaue Farbe wieder in tiefem Blau erscheinen lässt.

Das „Rosa Haus“ verliert zurzeit seine Farbe. Aus Rosa wird Graphit und Rot. Hier haben sich die Eigentümer für einen Stilwechsel entschieden. Im Erdgeschoß befindet sich seit Fertigstellung ein gerne besuchtes Fitnessstudio, die weiteren Einheiten werden als Anwaltskanzlei, Büros und zwei Wohnungen genutzt. Auch befinden sich auf dem Grundstück genügend Parkplätze für Besucher.

GBS gratuliert zu 25 Jahren ZAB

Sorgen Sie mit für Ihre Sicherheit

Sicher haben auch Sie in den vergangenen Monaten von Bränden in Mietshäusern mit Verletzten und gar Todesopfern im Saarland gelesen und sich in diesem Zusammenhang vielleicht auch gefragt, was Sie bei einem Brand in Ihrem Wohnhaus fürchten müssen.

Wir sorgen durch bauliche Maßnahmen, Wartung von Brandschutzeinrichtungen und ergänzende Kontrollen dafür, dass die Vorgaben zum Brandschutz eingehalten werden. Leider kommt es allzu oft vor, dass bei Objektbegehungen festgestellt wird, dass Brandschutztüren offen gehalten (verkeilt) oder Sperrmüll und / oder Gegenstände in gemeinschaftlichen Fluren, Treppenhäusern oder Kellerbereichen abgestellt wurden. Findet man einmal den Verursacher, gibt es meist unendliche Diskussionen: „Wollte ich gleich wegmachen, wieso stört das denn...?“. Ein Brand ist nun einmal nicht planbar und wenn es dann passiert, führen unerlaubt abgestellte Gegenstände oder offene, verkeilte Brandschutztüren unkontrollierbar schnell zu Personen- und Sachschäden.

Bitte seien Sie also achtsam und schließen eine verkeilte Brandschutztür - auch wenn nicht Sie diese verkeilt haben. Es dient Ihrer eigenen Sicherheit. Darüber hinaus gilt zu beachten:

- Stellen Sie keine Gegenstände (z. B. Schränkchen, Schuhe, Sperr-/Müll) in Treppenhäusern, Fluren oder gemeinschaftlich genutzten Flächen ab!
- Melden Sie uns Verstöße umgehend!

Vor Ort
... im Gespräch bleiben!

Bei allem Interessanten, was uns die Digitalisierung so bringt, sollte man nicht den persönlichen Kontakt zueinander verlieren. Mir ist es sehr wichtig, dass wir auch vor Ort präsent sind und gemeinsam mit unseren Mietern und Kunden über Anliegen und Wünsche sprechen und alles daran setzen, diese zu erfüllen. Unsere Mitarbeiter im Außendienst, ob Mieterbetreuer/in - Hausmeister - Gärtner - Installateur - Techniker, berichten oft über die vielen, interessanten Begegnungen, die uns bei der Planung immer helfen. Wie es die Zeit so zulässt, bin auch ich in unserem Wohnungsbestand unterwegs und freue mich immer wieder über die zufälligen Gespräche die sich ergeben, aus denen wir das eine oder andere an Wünschen schon verwirklichen konnten.

Nachstehende „VOR-ORT-Termine“ sind schon einmal fest gebucht, gerne sind Sie eingeladen, Anregungen mir/uns mit auf den Weg zu geben:
10. Juli 2018, 11.00-12.00 Uhr, Fasanenallee 2-6
12. Juli 2018, 11.00-12.00 Uhr, Im Vogelsang 1-13
17. Juli 2018, 11.00-12.00 Uhr, Zeughausstraße 18-22
19. Juli 2018, 11.00-12.00 Uhr, Schlesierstraße 2-6, 12-26, Siedlerstraße 17-21
20. Juli 2018, 11.00-12.00 Uhr, Thomas-Mann-Straße 1-1c, 3-9

Aktive Mieter...
In einer schönen Wohnanlage leben zu können, dazu leisten wir gerne unseren Beitrag. Aber ohne unsere Mieter und Bewohner, die auf Sauberkeit und Ordnung achten und diese aktiv mitgestalten, geht es nicht. Und dass unsere Mieter hier aktiv sind, zeigen unter anderem die vielen, schön gestalteten Balkone und Terrassen in unseren Wohnanlagen, was uns wieder dazu bewegt hat, in diesem Jahr die schönsten zu Prämieren. Machen Sie also mit, ich drücke Ihnen die Daumen.

Haben Sie eine schöne Sommerzeit und nehmen Sie sich die Zeit, miteinander im Gespräch zu bleiben.

Knut Kempeni

Mach-mit-Aktion „Sommer 2018“: Mein Balkon ist der Schönste/Meine Terrasse ist die Schönste

Schicken Sie uns mit dem Stichwort **„Sommer 2018“** ein oder zwei Bild/er Ihres blütenreichen, schön eingerichteten Balkons/Ihrer Terrasse per E-Mail an marketing@gbs-sls.de oder bringen Sie uns den Datenträger mit Bildern vorbei, jedes Bild sollte eine Mindestgröße von 1 MB haben.

Jede/r Teilnehmer/in erhält ein kleines Präsent, die Aufnahmen der drei schönsten Balkone und Terrassen werden prämiert (1. Preis 100 Euro, 2. Preis 75 Euro und 3. Preis 50 Euro). Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Damit wir Ihre Teilnahme berücksichtigen können benötigen wir Ihren Vor- und Nachnamen, Hausanschrift und Telefonnummer. Mit Ihrer Teilnahme erklären Sie sich vorab mit der Veröffentlichung der Bilder des von Ihnen gestalteten Balkons/der von Ihnen gestalteten Terrasse und Ihres Namens in der „GeMIETlich“ und auf der GBS-Homepage einverstanden.

Personelles

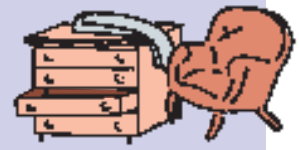
Herr Carsten Adler hatte die Herausforderung angenommen und berufsbegleitend den dreijährigen Meisterkurs Elektrotechniker besucht. Die Prüfungen hat er erfolgreich abgelegt.

Wir gratulieren Herrn Adler herzlich zum „Meister Elektrotechnik“. Ihm wurden die Funktionen und Aufgaben des stellvertretenden Leiters Regiebetrieb übertragen.

Sperrmüllsondertour 2018 für Hochhäuser

Bezirk I *(Innenstadt, Lisdorf, Beaumarais, Picard und Neuforweiler)*
Im Vogelsang 13, Fasanenallee 2, 4, 6, Husarenweg 18, Wallerfanger Straße 150
(immer mittwochs): 22.08.2018, 14.11.2018

Bezirk II *(Roden, Fraulautern und Steinrausch)*
Max-Planck-Straße 6, 8, Thomas-Mann-Straße 1-9, Beim Fischweiher 1-7
(immer mittwochs): 5.09.2018, 12.12.2018



Wir suchen Ihr Lieblingsrezept .....

Es gibt Feste und Feiern, die einer gewissen Vorbereitung bedürfen, so auch das im nächsten Jahr bevorstehende 90-jährige Jubiläum der GBS, gegründet 1929. Dies nehmen wir zum Anlass, für die Erstellung und den Druck eines Rezeptbuches „Rezepte aus den Küchen der GBS“ Ihre Lieblingsrezepte zu sammeln.

Ganz egal, ob es sich bei Ihrem Lieblingsrezept um herzhaft oder süß, kalt oder heiß, Vorspeise, Hauptgericht, Dessert oder Kuchen handelt, schicken Sie es uns zu. Auch kleine Anekdoten und Bilder, welche Sie mit der GBS verbinden, werden im Rahmen der Möglichkeiten mit veröffentlicht. Einsender dürfen gerne auch ein Foto von sich selbst und/oder vom zubereiteten Gericht dazu legen.

Rezepte können Sie unter Angabe Ihres Namens, der Bezeichnung des Gerichts, der Zutatenliste und Zubereitungsanleitung einreichen bei GBS, Stichwort **„Rezeptbuch“**,
Kaiser-Wilhelm-Straße 16, 66740 Saarlouis
oder per E-Mail an: marketing@gbs-sls.de.

Mit der Einreichung des Rezepts ist die schriftliche Zustimmung zur Veröffentlichung Ihres Beitrags samt Bild/ern im Rezeptbuch sowie ggf. auf der GBS-Homepage und GeMIETlich verbunden.

Wir freuen uns schon sehr auf die Rezepte unserer Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Aufsichtsräte und Mitarbeiter.

GBS Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH.....

Hauptsitz Saarlouis

Kaiser-Wilhelm-Straße 16
66740 Saarlouis
Telefon: 068 31 - 94 19-0
Telefax: 068 31 - 94 19-50
info@gbs-sls.de
www.gbs-sls.de

Servicebüro Neunkirchen

Steinbrunnenweg 2a
66538 Neunkirchen

GBS Servicezeiten

Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen persönlich zu folgenden Zeiten zur Verfügung:
Mo bis Do 7.30-12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Fr 7.30 Uhr-12.00 Uhr

Es empfiehlt sich, bei besonderen Anliegen einen persönlichen Besprechungstermin zu vereinbaren:
Servicerufnummer für Mieter
Tel. 06831 9419-20

Servicerufnummer für Eigentümer
Tel. 06831 9419-70

Für reine Notsituationen wie Brand, Rohrbruch oder Heizungsausfall, erreichen Sie außerhalb unserer Bürozeiten unseren Notdienst unter Tel. 0177 24 44 529. Bitte beachten Sie, dass Anrufe, die keine Notsituation darstellen, kostenpflichtig sind.

Impressum:
Herausgegeben von der GBS Saarlouis, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH Saarlouis, Kaiser-Wilhelm-Str. 16, 66740 Saarlouis, Tel.: 06831/9419-0,
Redaktion: Knut Kempeni (verantwortlich), Stefanie Gerber
Fotos: picturepixel Raphael Maas, GBS, Kempeni, Burger, Adler, Fotolia ©winyu, Fotolia ©fotohansel, Layout: HuwerLogo